

第7回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成22年10月21日(木)

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 7 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 2 年 1 0 月 2 1 日 (木)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	1 6 時 3 0 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 富岡征四郎 本橋喬 永戸章義 金子正義 小島英彦	齊藤秀雄 柳下浩一	建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 統括主査 小賀坂 真志 主査 入谷 学 主任 小林 康夫 傍聴者 4 名
議 案	換地方針 (案) について		

発言者

部長

議 事

会議を始める前に、皆様に、10月1日付けで職員の人事異動がございましたので、ご報告いたします。

今年の4月から所長をしていました並木が一身上の都合により、9月30日をもって退職となりました。

後任に、榎本が所長となりましたので、よろしく願いいたします。

また、建築課から主任の小林が当事務所に異動となりましたのでよろしく願いいたします。榎本より一言ご挨拶いたします。

事務局 (所長)

皆様、こんにちは。今お話がありましたように、9月末日をもって、前所長の並木が退職ということになりましたので、10月1日付けをもちまして、私が後任として所長ということになりました。よろしく願いいたします。

審議会は、第6回を終了いたしましたので、本日は第7回ということになりますが、これから、換地の設計、それから土地の評価、概略換地、概略換地の個別説明会、そして仮換地指定と、事業の根幹を成すものに入ってまいります。事業としての重要性があり、責任感、緊張感を持って、今後とも進めてまいりたいと思います。そして、職員一同頑張ってまいりたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたし

ます。

会長

只今から第7回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告をお願いします。

事務局

はい、ご報告いたします。柳下委員、齊藤委員より欠席の申し出がございました。本日の出席委員数は8名でございます。以上です。

会長

只今報告のありましたとおり、本日の出席委員数は8名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名をさせていただきます。本日の署名委員は、議席番号5番の大熊委員さん、よろしくお願ひいたします。議席番号6番の石田委員さん、よろしくお願ひいたします。

それでは、これより会議を始めます。本日の会議は公開で行います。

土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要項第3に基づく傍聴者は、現在4名です。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

それでは開会に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いします。

部長

改めまして皆様こんにちは。

本日、第7回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を招集いたしましたところ、委員の皆様方には大変お忙しい中、また、この雨の中ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また日頃より、市の行政運営につきまして深いご理解とご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼申し上げます。

また、9月定例市議会も9月28日をもちまして予定通り閉会となりましたが、この議会により今回の審議会の開催が遅れてしまいましたことをお詫び申し上げます。

さて、本日の審議会では、「換地設計の方針(案)」についてご説明を申し上げます。今回の議題につきましては、法律に規定されている諮問事項ではございませんが、今後の換地設計基準(案)を作成していく上での基本方針となりますので、よろしくお願ひいたします。

会長

それでは、本日の議事に入る前に、前回の審議会において再説明を求められております「評価員と補償コンサルタントの違い」及び「家賃減収補償の時期」について、事務局より説明願ひます。

事務局

それでは「評価員と補償コンサルタントの違い」についてご説明いたします。前回の審議会でも「評価員と補償コンサルタントの役割の違いについて」と、「補償コンサルタントの資格について」ご質問がありましたので説明いたします。

まず、評価員の役割につきましては、土地区画整理法第 65 条の規定により、施行者が換地計画において、清算金もしくは保留地を定めようとする場合に、土地や土地についての借地権などの権利の価格や、立体換地における建築物の部分の価格を評価したのに対して、意見を述べていただくことであります。

土地や建物を評価するのは、評価員ではなく、あくまで施行者で行うものでありまして、その評価方法などについて、土地や建物の専門的知識や経験、資格を持った評価員の皆様から意見を述べていただくことで、評価の適正化を図るといった役割をもっています。

また、建築物の評価について、評価員に意見を伺うのは、区画整理法の第 9 3 条で定められております、立体換地により建築物の部分の評価をした場合であり、前回の資料にこの条文が抜けておりましたので、今回資料 1 ということで皆様にお配りしています。

この区画整理法第 9 3 条の立体換地は、換地が平面の土地ではなくて、施行者が建築した耐火構造物の建物の専有部分と建物の敷地の共有持ち分が与えられまして、権利者の共同ビルになります。このビルの床の部分が立体換地として与えられます。そのため、建築物の専有部分の位置や共有部分などを評価して、立体換地の評定指数を算定していきますので、不動産鑑定士など、建物の評価に経験がある者を、選任の基準とし、その方たちの意見を伺っていきます。

それに対しまして、補償コンサルタントが行う建物移転補償調査、これは建築物等の移転を要するのに必要な、移転補償金について、用地対策連絡協議会の損失補償基準に基づき、補償金の算定をするために、調査を行うものです。

例えば、移転する建物が再築工法であれば、その算定方法は、現在ある建物を、同種同等で新築した場合の、推定再建築費に、建物の経過年数による再築補償率をかけたものと、解体費をあわせて算出いたしますので、その為の調査として、建物の用途や、構造、建築年月日の調査、建物の基礎や柱、屋根、床、壁などに使用されている、材料の種別の調査や寸法の計測をおこなっていきます。

このことから、調査内容は専門性が高く、建築部材などを識別する調査能力が求められますので、補償業務管理士など、専門的な資格を持っている者が適当であると考えております。

以上で「評価員と補償コンサルタントの違い」についてのご説明を終わります。

只今の「評価員と補償コンサルタントの違い」につきまして事務局から説明がありました。ご質問がありましたらお受けしたいと思います。

よろしいですか。ないようですので、次に「家賃減収補償の時期」の説明をお願いいたします。

会長

事務局

続きまして「家賃減収補償の時期について」ご説明します。

前回の審議会で、アパートなどの共同住宅が移転になる場合に、家賃の減収補償が始まる時期について、どの時点から補償されるのかというご質問がありましたので、ご説明いたします。

家賃減収補償の期間につきましては、用地対策連絡協議会の損失補償基準の中で定められておりまして、補償期間は、建物移転補償契約時から、仮換地先に新しい建物が建て終わるまでの期間に、借家人の退去と、入居の準備に要する期間を、それぞれ1ヶ月を加えた期間が基本となります。

こちらが基本となるのですが、補償基準にただし書きがありまして、やむを得ない事由により、建物所有者との建物移転補償契約以前に借家人が転居されることにより、家賃を得ることが出来ない場合は、その期間も加えることができるとあります。

建物移転補償契約以前に、借家人が転居した場合、どこまでその期間を加えることができるかですが、これは、移転が確実になった時点の1年から1年半前に、施行者から、アパート所有者、借家人に移転の時期と建物調査の実施についてお知らせしますので、お知らせした後、転居してしまった場合は、転居した翌月から家賃減収補償が始まる時期となります。

お知らせした後は、なるべく早く補償調査を行い、家賃減収補償の対応ができるようにしていきたいと考えております。

説明は以上になります。

会長

只今、「家賃減収補償の時期」について説明がありました。ご質問がありましたら、お受けします。ないようでございますので、それでは本日の議題であります「換地方針(案)」について説明をお願いします。

事務局

只今、第6回のご質問に対する回答ということでご説明させていただいたところですが、あと1点、工程ということについてもご意見をいただいておりますので、それは換地方針の説明が終わったあとにご説明したいと思っております。

会長

はい。ではよろしく願いいたします。

事務局

換地方針の案ですが、まず一番目に、換地設計及び土地評価の方法です。これは今まで、概要の説明の中でも換地設計というのは土地の再配置とご説明したかと思っております。換地設計は、土地評価により整理前の画地のもつ評価に基づいて、同等の評価を換地として与える方法です。では、その換地の設計方法と土地の評価方法がどうなのかというのが2点書いてあります。

換地設計は整理前と整理後の土地評価により換地地積を算出する方法とします。これが比例評価式換地設計方法です。

比例評価の他にはいったいどのような評価方法があるのかということ、地積式換地設計法、それから折衷式換地設計法、主なものはだいたい3つあります。

この中で施行者として比例評価式換地設計方法を選んだ理由ということにつきましては、全国で一般的に比例評価式方法を採用している例が多くあります。そして埼玉県内でも多くこの比例評価式を採用しています。

この評価式のメリットといたしましては、計算の方法が簡単であるということから、権利者の方々にこれからご説明するにあたって、理解がしやすいのではないかと、その点でメリットがある、それから既成市街地の所におきましては、増進が新市街地の区画整理に比べてそんなに多くありませんので、そういう地区については適しているということがございましたので、この地区に関しましては、この比例評価方法の換地計算方法で用いていくということです。

それから、この換地設計方法は整理前と整理後の土地評価により換地地積を算出しますので、その土地の評価というのはどういうふうにやりますか、ということについてが、路線価方式ということです。これまでお話いたしました相続税の評価においても路線価方式であり、広くその全ての道路に評価点数をつけて、その道路に面した宅地の計算をするというのが、一般的な理解を得られやすい方法ではないか、そしてこのような方法が、これも全国的に一番多いところであります。

以上のことから、区画整理事業の中でも、この比例評価式換地設計方法と路線式の土地評価が一般的に採用されているということでもありますし、この地区の特性としてそれ以外のものを使うといったような、他地区と異なった要素があるということではございませんので、一般的なルールに基づいてやっていくのがよいのではないかと、ということで方針としてまとめてあります。

会長

只今の1の関係についてご質問があったらお願いします。

A委員

単純な質問ですけど、区画整理後、前と比べて地域の固定資産税の評価、これは非常に地権者として皆さん考えるかと思いますが、減歩により面積が減った場合に、区画整理後の固定資産税評価はどうなるのでしょうか。今までの、例えば丸山台だとか、実際の事例を出して、150㎡の土地に対してどのくらいの評価に変わったのか、プラスなのかマイナスなのかそれを教えて下さい。

事務局

固定資産税自体は全体的に見て、丸山台の例で考えてみれば、宅地の評価とすれば、整形の土地になり、道路も整備され、路線価が上がっていくわけですから、固定資産税自体は上昇しているものと考えています。ただ一戸一戸がどのくらいの上昇かということまでは今現在、掴めておりません。ただ、住宅地の場合については、固定資産税は地目によって評価していくことが原則になります。その中でも宅地については、宅地というのは例えば人が住む宅地、住宅地の場合については固

定資産税の場合は特例がございます。特例の場合というのは土地の評価においては、土地の評価額に対して固定資産税の率を掛けるわけではありませんので、その評価額に対して200㎡以内であれば、1/6の課税標準額に対して税率をかけていく形になりますので、上昇はあるとしても住宅地の固定資産税の負担軽減がありますので、そんなに極端に上がっていくということはないだろうかというふうに思っています。ただ、正確に数字でということは掴めておりません。

A委員

多くの皆さんがたぶん知りたいと思うのは、減歩された、例えば25%の減歩が平均で、だけど、固定資産税は今言ったように路線価が上がったから上がるということですね。路線価はどんどん下がっていますね。埼玉県は平均で5.6%下がっている。それでも固定資産税は上がっているわけですか。

事務局

固定資産税も評価替えという形で3年に一遍見直します。評価替えの中では、和光市のみならず、4市を勘案しながら路線価を決定していきます。また相続税の路線価も合わせて勘案しながら、路線価を設定して評価替えをしていくということになります。経済実態上は下がってきている、それから上がってきているということも勘案しながら固定資産税の路線価を決めていっています。ですから、上がりっぱなしということにはなりません。

A委員

それはわかります。

会長

区画整理法で、区画整理をやる時には、必ず増進率というのが、減歩をしても減歩をした後の土地が従前地より、換地された方が土地の評価が高くなるようにならないと区画整理というのは成立しませんと、こういうのが原則です。ですから、土地が小さくなくても、前の大きな土地よりも、道路がきちんとなったりして評価が上がると、小さくなくても評価が上がるというのを原則として、評価が下がるのであれば区画整理というのは成立しないということですから、少なくとも土地の評価が小さくなくても上がるということですから、同じ税率であれば、もちろん毎年、下がるとか上がるということは一応抜きにして、税率は多少上がってくる。増進率の全体の平均で、ぴたっといくかどうかわかりませんが、増進率の分だけ全体で見ると上がってくるということになるわけです。そういうふうにお考えいただければと思います。

もちろん個々の関係というのはまた別にあるのと、それから今いろいろ区画整理で一番どこでも困っているのは、土地の評価がどんどん下がっていったために、増進率が本当は上がらなければいけないのが下がってしまったという時に、その時に下がることによって事業費が生み出せなくなるということで、非常に困っているというのが一般的でありますので、少なくとも、一般的に考えると、前の土地よりも後の土地の方が、当然利用価値が高くなるということを前提にしておりますので、

多少は税金としては影響が出てくるということだと思います。以上です。

A 委員

その答えを求めていたわけですか。市の方から。それを市はわかっていない。今の増進率とかその大前提となる増進率があるということを知っていて区画整理をやるようになっているのではないかと僕は思ったのです。というのは、最近の土地の評価はあまり上がっていない、要するに30年前、35年前の区画整理事業をやるよう計画した時は、土地の増進率は大抵12%~15%上がっていた。今は下がっている状態だから、土地区画整理事業が成立しないのではないかと僕は思いますが、それはどう思っていますか。

事務局

土地の変動は、経済の変動とマッチングしてくるものですから、経済の変動がこの先どうなるかというのはわかりませんが、波があるというふうには考えます。ずっとこのままか、ということではないかと思えます。ただ大きな上昇というのはないものかと思えます。

A 委員

僕が聞いているのはそこではなくて、土地区画整理事業の大前提となる問題点は、土地の評価とその土地の増進率、それがプラスの時は区画整理事業をやってもOKということなのです。よろしいということですね。ところが、その増進率がマイナスの時は区画整理ができないわけですか、大前提として。

事務局

前提としては、区画整理事業ですから増進率はあるというふうには考えています。それはどうしてかと申しますと、今あるこの地区内の道路、公園、それから駅前広場といった公共施設を整備していきます。ということであれば、この地区内の宅地は従前のものに比べて、必ず上昇してまいります。それが増進率です。

A 委員

それは保証できるのですか。

事務局

事業による増進は必ずあります。

A 委員

それは市が保証できるわけですか。

事務局

市が保証するというか、これが事業の根幹です。

A 委員

だから、それは保証できないようなことは言わない方がいいと思います。要するに、以前僕が質問したのは、例えばこの1ヘクタールについて、北口については、どのくらいの人口増加率が望めるのかということを知りました。それに対して答えはどうでしたか。

事務局

1ヘクタールあたり100人です。

A 委員

人口増加率は、1ヘクタールが100人の増加率ではないですよね。1ヘクタールに100人の人口がここに住むということですよね。それは人口増加率ではなくて、現在ここに住んでいる人たちも含めた上での人口が1ヘクタールのうち100人ということですよね。増加率はほぼないということですよね。

人口の増加と、土地の評価というのは比例するわけですか。要するに土地が要求さ

れる、だから土地の評価が上がるということですから、土地の評価が上がらないということは、裏を返すとその土地が要求されていないということなのです。

事務局

宅地として整備される所に人が住まないから土地の評価があがっていかない、要求されていない、それだけ魅力がある宅地ではないというお話ですよ。

A 委員

そうです。それは僕が前にこの時点で、あるいはその以前に区画整理事業として聞いた時に、人口増加率はどのくらいの見込みですかと聞いたら、今度のこの地域でもって非常に少ない人口増加率しかないということでした。

事務局

人口増がそんなにないだろうということは、この地区内の中で引っ越される方もいるでしょうし、また入る方もいる。人口増加の激しい和光市の特性を見て勘案しても、そんなに多くは増えていかないだろうということで、このような1ヘクタール100人という仮定を作らせていただいたわけです。ただ現状は、これから20年後、30年後はわからないと思いますけれども、人を呼べるように増進があるように、このまちをつくっていかうということで、市としては考えているわけです。

A 委員

わかりました。そういう考えはわかります。そのために、区画整理のための設計図、まちの設計図をもっと魅力あるような例えば、公園を中心としたとか、緑地だとかそういうことを考えた上での設計を考えてもらいたいと僕は前からそう言っているのです。要するに僕が言いたいのは、果たして皆さんが今回の区画整理事業の中で、どのくらいの人口増加率を考えているのか、それと比較して土地の評価と増進率の関係について、皆さんどれだけ理解しているのかどうか、それを市の方から報告してもらいたかったのです。以上です。

会長

それでは続けて下さい。

事務局

次に2点目の一般宅地の換地、これは3つあります。

換地の位置は、原則として相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定める。換地の定め方といたしましては、照応の原則という区画整理法の89条で定められておりまして、その中で総合的に考慮していく中でも、特に位置の照応に関してどのような形で考えていくのかということについての規定です。これは以前からもお話ししているように、この位置については原則、原位置付近に決めていきたいと思いますという位置に対して方針を定めたものです。

次に、施行後の新たな公共施設により原位置付近に換地を定められない場合は、順押し換地及び飛び換地して換地を定めるということがございます。これは具体的にどういうふうに言うのかということ、地区内におきましては、例えばいなげやさんの前の三角地は都市計画道路と計画されておりまして、そういった大きな道路にかかった方はすぐそばというわけにはいかなくなります。地区内でこちらの中心部の方に移ってもらいます。また逆に、西の方では2号街区公園というのは線路際に沿

ってありますけれども、その街区公園の上にいる方については原位置付近というのはやはり無理です。ですから、そういった公園に当たっているような方については原位置付近にできませんので、そのために飛び換地というのがあります。

それから、順押し換地ということになりますけれども、これは、その人の換地が横にずれるということであれば、横にいた方がまた横にずれる、順に押していく換地があります。ということで、原則、原位置換地でありながらも、こういうような換地も想定されますので、それは考慮していかなければならないということになります。

次に、施行前の画地が法令の許認可を必要とする用途に供されている場合は、条件を勘案して、換地の位置を定める。整理前の中で、許認可を必要とするような画地というのはどういうものかということ、例えば工場ですが、用途によって建築制限されるというものがございまして。そのために、その建物がある画地が換地として飛び換地になったり、順押し換地になったりして、整理前に適合していた許可が不許可になるというようなことが考えられる場合については、その画地をそういった通常の原則的な換地の移転をせずに、そういうことを考慮して換地の位置を定めるという文言です。そうしないと、整理前はできたけど、整理後になったら継続して事業ができないというような方が出てきてしまいますので、そういった支障がないようにという文言です。

会長

はい。ではそこまで質問をお伺いします。2の一般宅地の換地という所、今説明がありました。ここについて、ご質問がありましたらどうぞご質問して下さい。

ここで今説明がありましたように、原則は原位置換地と、減歩するけれど、できるだけ同じような位置に換地するというのが原則ですということを今言われました。

それから、原則が守れないような場合、どうしても道路や公園など何かすることによって、そこに換地ができなくなってしまう。そこに面積がなくなってしまう、換地する所の土地がなくなってしまう場合には、いろいろな飛び換地だとか、違う所に、本人と当然話し合いながらでしょうけど、飛び換地をしたり、あるいは少し公園からずらして換地をしたりと、そういうようなことが書いてあるのと、あるいはまた、建築基準法上、今まで計画していたものが建たないというような、用途とかそういうようなことから考えて建たなくなってしまうと、それは生活に影響があるから、それをやはり配慮した換地をしますというようなことが、この所に書いてあるということをご説明いただきました。

ご質問ございますか。もし今気がつかないで、後で何かご質問があるようであればまたしていただければと思います。それでは、次に進ませていただきます。

事務局

3番目は特別宅地の換地です。高圧線の鉄塔敷地は、鉄塔に影響が生じないように換地位置及び地積に特別の配慮を行い換地を定める。これは、公共の用に供する施設として鉄塔用地がございますので、鉄塔用地を移転したり、それから一般宅地のように減歩をしたりするという点については、鉄塔敷地としての機能が果たせないことが考えられます。公共的な鉄塔敷地については、位置と地積に配慮をすることができるとするのがこの3番目の文言です。

会長

3について、高圧線についてもしご質問があったらお願いします。よろしいですか。

高圧線の場合によくあることですが、本当は、高圧線は区画整理の中で、特にこういう商業地域だとか、駅前だとかいう所はできるだけ高圧線がない方がよいわけで、できれば、高圧線を動かしたいのですが、ものすごく補償料がかかると、動かすのがなかなか大変だということで、一般的には現地にそのまま置いておくということが非常に多いわけで、その場合には高圧線を縮めるというわけにもいかないから、同じ条件でそのまま置いておきますよという特別の条件ですね。

それでは4番目をお願いします。

事務局

道路または私道に利用されている土地の換地、これは2つございます。道路又は私道に利用されている土地は、原則として換地不交付とし、清算処理とする。これは現在、一般的な公衆用道路、それから公衆用道路とみなす道路、位置指定をいただいている許認可をもらって道路とみなしている私道、そういった整理前公共の用に供されている道路については、整理後変わるべき道路が各宅地に前面道路として整備されますので、そういった私道等、現在公共の用に供されているような道路については不要となってまいりますので、その場合につきましては換地の不交付と言いまして、換地としては与えずに、金銭、清算金でもって交付していく、こういう換地不交付の方法で処理することができるという文言です。

それから、施行後も私道が必要な場合には、私道として換地を定める。整理前と同等な機能を果たせるような、そういった私道であれば、あえて換地を不交付とせず、そのまま原位置のまま私道を残していくこともあります。存置建付地ということであれば、移転費や建物移転戸数も減りますし、そして変わるべき道路が整備されないため、全部が全部そういうことをするものではないといった文言になります。

会長

それでは4の道路または私道に利用されている土地の換地、これについてご質問どうぞ。

B委員

こちらの換地、清算処理とおっしゃっていましたが、清算金での清算処理というのは、最初の1と同じように路線価の金額で、その時の路線価で評価されていく

のでしょうか。それとも、また違ったやり方なのでしょうか。

事務局

整理前の路線価におきましては、市道になっているものは全て路線価をつけていきます。それから私道についても路線価をつけていきます。

評価は、一般宅地と同じような評価にはなりません。というのも、一般宅地と道路であれば、その価値、評価というのはおのずと道路の方が低くなります。一般宅地の0.3～0.1ぐらいの評価として見るのが通常です。

B委員

0.3～0.1ですね。一般宅地と比較した場合、価値としてはかなり低いわけですね。それは整理前の路線価ですか。

事務局

はい。

会長

その他に何かご質問ございますか。なければ、5の小宅地の換地に移って下さい。

事務局

では、5の小規模宅地の換地ということでご説明申し上げます。まず、これまでも換地の定め方につきましては、先程ご質問があったように、この地区については、どのような平米数を減歩緩和していくかというのがやはり問題になると思います。

減歩緩和するということについては、減歩緩和されなかった方に影響が出てまいります。影響が出てくるといのは具体的に言えば、緩和の適用をされた方は、通常の減歩をするよりも減歩地積が小さくなるわけですから、その分は適用されない方が負担しなければならないということになります。ですから、通常減歩であれば10%の方が10.5%というように、適用されない方への換地地積の負担が出てくるといことで、非常にデリケートな問題になってくるわけです。ここに書いてあるのはそれをお示ししたものです。

まず1番目の名寄せ別の施行前の画地地積の合計が150㎡未満を小規模宅地とし、換地地積について特別な配慮により換地を定め、清算処理をする。ここで、定義をさせていただきました。つまり、小規模宅地は、150㎡未満の方について適用する市の方針です。

次です。施行前の画地地積が100㎡以下は、原則として減歩なしで施行前の画地地積を換地地積として定める。先程、1点目で、150㎡未満の小規模宅地、その中でも0～100㎡、100㎡以下の方については無減歩です。減歩をしない。これは、生活をしていく上で、100㎡以下の現状の地積が、減歩により、元の地積を下回ってしまうと、安全性だとか衛生上だとかにおいて、土地利用に支障をきたすことがあるということから、100㎡以下の土地については、減歩をしないという形で定めるという文言です。

そして次に、施行前の画地地積が100㎡超え150㎡未満は、施行前の画地地積と減歩率に応じ減歩緩和により換地の地積を定める。少し難しい書き方ですけども、100㎡までは減歩をしない。100㎡を超えて150㎡未満の方はどうい

うふうに対処していくのかということになれば、その方については通常の減歩率よりも減歩を小さくしていく、という方法です。このような小規模宅の換地の方法です。

それから、換地計算により100㎡未満となる時は、100㎡を換地地積として定める。これは絶対に100㎡を下らないように、減歩を止めてしまいます。これを100㎡として定めているものです。

何故150㎡までが減歩緩和なのか、どうして100㎡未満を無減歩とするのかということについては、資料の名寄せ別ということでお話させていただいた所をご覧になっていただいて、名寄せ別のランク、これは以前にお話したと思いますが、まず、地区内の人数は、226人で計算しております。この名寄せ別の中で土地の所有別でランキングをつけてみました。この中で50～90㎡、100～140㎡、150～190㎡というある程度の区分をさせていただいたものがこちらになっております。

例えを出しますと、丸山台の場合は200㎡までを小規模宅地という形にしております。100㎡までは無減歩、100㎡を超えて200㎡までは減歩緩和という形になっています。

南側はイトーヨーカドー等の商業施設を核として商業の活性化を図る、外環から内側を商業地域という形になっております。そして、整理前の土地の面積もかなり大きな方が主であるというような状況での基準の定めになります。

ところが、駅の北口地区を見ていきますと、200㎡未満の人が、これでいくと、56、40、16ですから112人いるわけです。そうすると226人に対して約50%、約半数の方が小規模宅地になってしまうという形になります。ただ良好な住宅地の形成ということになれば、100㎡未満は無減歩だとしても、150㎡未満の方を減歩緩和していかなければ、北口が目指していく良好な住宅地の形成ができない、ということから100～150㎡の方を対象としての減歩緩和を小規模宅地の方針として立てさせていただきました。皆様方のご意見を承ることが必要ですので、ご意見を承りますけれども、方針としてはこういう形で、地区の特性、それから名寄せ別のランキングを見た上で、それから市の方針としても、やはり150㎡を区切りとして小規模宅地を設定した方がよろしいのではないかと考え、このような方針を立てさせていただきました。

次に、小規模宅地の100～150㎡の人に緩和をどう通常減歩よりも緩くしていくのか、その緩くしていく方法が2つあります。次の資料で小規模宅地の基準による影響を事務局で試算をしてみました。

そうすると、150㎡までと200㎡とでの差異について、具体的に比較してみ

ました。150㎡に比べて200㎡までを減歩緩和するというのであれば、緩和地積が300㎡増えてしまう。これはどういうことかと言うと、200㎡にすれば、200㎡以上の各個人へ平均的に、減歩率というのが0.4%増えてしまいます。このため緩和地積の増加による適用外の方への負担を考慮して150㎡という基準を検討しました。

次に、減歩緩和の方法です。2つあります。評価式と面積式です。

丸山台の施行では面積式でしたが、この面積式は、簡単に言うと、基準地積が同じであれば、個々の減歩率に左右されず、同じように減歩緩和計算していきます。ですから、ここの表の中で言えば、面積式は全て個々がどのような減歩率であっても116.5㎡にしかならないのです。個々の評価は関係ありません。面積式でも評価式でも平均減歩率を平均減歩15%という形で、試算していますが、平均減歩率の所では面積式でも評価式でも緩和後の換地面積は変わりません。

では、評価式と何が変わるのかと言うと、平均減歩率を超えた場合、超えない場合というのが大きく違ってきます。超えた場合というのは、つまり15~30%までになりますが、面積式であれば減歩緩和地積が大きくなる、つまり面積式だと減歩緩和率が強くなりますから、それだけ減歩緩和地積が大きくなります。

例えば、130㎡基準地積で30%の減歩率を見ていただくと、通常換地では91㎡地積になります。ところが面積式で計算していくと15%と同じように116.5㎡という形で換地計算されてきます。通常は91㎡の場合が、25.5㎡を足した116.5㎡を換地として与えることになります。つまり、個々の減歩率に関係なく、こういう計算が面積式で出てきますから、また、25%の場合についても同様に緩和後の換地は116.5㎡ですから、通常の換地と比べたら19㎡多いわけです。つまり緩和地積が19㎡であったり、25.5㎡であったりという緩和地積の差が出てきます。このため、19㎡より25.5㎡の減歩緩和であれば、その分清算金が多くなります。このように面積式というのは、平均減歩率よりも高い方は清算金が多くなってしまいます。

また、黄色から下の場合、10%~1%まで表示していますが、個々の減歩率による通常換地だと、117㎡、123.5㎡、128.7㎡になり、面積式では116.5㎡で個々の平均減歩率より高いものと変わらない緩和地積です。

面積式で計算した結果が116.5㎡、通常換地の場合が117㎡になり、どちらを採用するのかというような問題が出てきます。この場合、減歩緩和計算した結果が通常換地を下回った場合は通常換地を採用します。そうしますと、面積式の減歩率10%であれば、面積式で計算した116.5㎡よりも通常で計算した117㎡が大きいという形になりますから117㎡を採用してそれを換地として与える。

こういった逆転の現象が出てくる。つまり、面積式で皆さん減歩緩和していますと言っているにも関わらず、面積式では、宅地の平均減歩率より低いところに換地された時は、減歩緩和はせず通常減歩となるといった現象が出てきます。

ところが、評価式の場合はどうなのかということになれば、平均減歩率の時は全く同じです。ところが、一番大きくなった30%の所を見ていただくと、通常換地は同じ計算ですから91㎡に対して、評価式であれば103㎡です。ということは、面積式に比べ減歩緩和地積が低くなります。通常評価による個々の減歩率に伴って、減歩の緩和も小さくなるといった個々の評価に応じた減歩の緩和ができるということになります。

先程の清算金という話になれば、通常換地が91㎡に対して評価式であれば103㎡、12㎡という差が生まれてきます。その分が清算金となります。面積式による減歩緩和面積の25.5㎡と比べれば、それだけ清算金が低くなるということが結果として出てきます。

次に15%から下の減歩率をみましても、面積式であれば通常換地面積と減歩緩和した換地面積の逆転現象が生まれますけれども、評価式であれば、低い減歩率でも、その個々の減歩率に応じて減歩緩和の適用が受けられ、100～150㎡の全ての所で減歩緩和の適用が受けることができ、逆転現象が起きないということです。

駅北口地区は、駅前広場を作ったり、今までなかったような15mの道路を整備します。そうしますと、沿線周辺部において小規模宅地を再配置していった場合、路線価が上昇し、個々の減歩率が高い方が出てきます。そういう方については、やはり清算金が必ず最終的に問題になります。清算金や地区の特性も勘案し、そして全ての方に適用ができ、逆転現象が起きない評価式が一番よいのではないかと考えて、ご提示をさせていただきました。

これはどのような所で使っているのかということで、他市の事例を出させていただきました。他市の事例ということで、4市の各それぞれの場所、事業ごとに出させていただきます。おいてあります。

見ていただければ、小規模宅地、それから評価方法というのがこの表の右側にあります。無減歩としている平米数、減歩緩和としている平米数というのがそれぞれ違います。ここで、和光市の駅北口はこういうことで案を出させていただきます。

他の地区も無減歩が100㎡以下であったり、165㎡であったり、150㎡、120㎡であり、上限の減歩緩和も200㎡であったり、250㎡であったり、300㎡であったり、これはまちまちです。やはり地区の特性を考えたの基準です。

それぞれが、その減歩率の影響だとか、受けない方への影響、そういうことも勘

案した中で、それぞれの施行者が決めてまいります。

これらを参考としながらも、やはり先程お話ししたような住宅地、商業地も含めて、100㎡以下の無減歩、100～150㎡未満の減歩緩和がよいのではないかと提案させていただきました。

それから減歩緩和の計算方法については、これも評価式、面積式に分かれています。分かれる理由として考えられるのが、各地区、各市のこれまでの区画整理の状況の中で、面積式を使っているのが通例となっているような場合が多い、その市は面積式のものがポピュラーだというような形で認識されているということであれば、面積式を採用している。そういう面も考えられます。その市によって独自の判断という形になっています。ただ、やはり地区の特性も考えて、所有者の持っている地積も考えていかなければなりません。その上で、先程からお話している評価式がよいのではないかとということで方針として立てさせていただきました。

これが非常にデリケートな、決めなければいけないことなので、5としてご説明させていただきました。

会長 はい。5の小規模宅地の換地、これにつきましてご質問があったらお願いします。

A委員 まず、最初にある名寄せ別のことですが、「150㎡未満を小規模宅地とし」と書いてありますが、これはもう方針として決めたのですか。それともこれから決めることですか。

事務局 これは今現在の案です。

A委員 現在の案ですか。

事務局 案です。ただ、施行者としては、こういう地積でやるのが望ましいというふうには考えています。ただ、実際にこの小規模宅地の平米数を決めていくにあたっては、法律上ではありませんが審議会の委員の皆様方に正式に諮問として意見をいただくということをいたします。

A委員 わかりました。

その次です。区画整理後に土地の再分割、例えば150㎡、最低の住宅地、宅地面積を150㎡と決めた場合、区画整理後にその土地を再分割することは可能なのでしょうか。

事務局 区画整理後であれば、どのような細分化ということも可能ですけれども、おっしゃられるのは最低敷地ですよね。

A委員 谷中の区画整理地域がありますね。

事務局 はい。最低敷地をどうするかということについては、地区計画の中で最低敷地面積の分割については何平米までとするというのを決めていく形になります。

A委員 そうですね。これで150㎡と決めたにもかかわらず、またさらにそれ以下の、

150㎡以下の土地を作ることが可能ということなのですね、今の答えは。

事務局　　そうですね。例えば、100～150㎡までの緩和をして140㎡になる土地はあります。

A委員　　いえ、そうではなくて、僕の質問に答えていないです。僕の質問は150㎡未満の土地は作ってはいけないということですね。

事務局　　いえ、そういうことではないです。

A委員　　要するに、現在ある100㎡の土地、あるいは50㎡以下の土地は、区画整理後にどうなるのですか。それは、150㎡に、あるいは最低100㎡にしなければいけないということですね。

事務局　　区画整理の中の小規模宅地の換地対象は100～150㎡と決めていますけれども、今度整理後になった時にどのように切っていくかですよね。最低どこまで切れるかというお話ですよね。

A委員　　いえ、僕が聞いているのは、具体的なお話をしますと、現在行われている第二谷中の区画整理事業の区域の中で、区画整理後に再分割して、30㎡ぐらいの土地を作っています。それを分譲しています。分譲住宅として売っています。それは区画整理事業の最大の目的である、安全であるとか、全ての生活の保全であるとかいろいろなこと、最初にいいことを言われました。それに全く反しているわけですね。何故そういうことができるのか。

事務局　　そのために、それを規制していこうと考えています。

A委員　　いえ、だから、何故それができたのかと。規制しなかったからできたということですね。

事務局　　はい、そうです。

A委員　　では、何故規制しなかったのか。と同時に、今からその谷中地区については規制しましょうということではできるのでしょうか。

事務局　　地区計画ですから、区画整理事業をやった所であってもやらなかった所でも、地区計画は立てられます。

A委員　　だから、何故それをやらないのですか。これからどんどん谷中の地域では小さい土地、区画、小さい宅地ができてくる可能性が十分あるわけですね。そういうことを皆さん懸念しています。ということは、この駅北口の区画整理事業においても、最初から言っているのは、最小面積、最小住宅面積を決めない限り、このような最初言った100㎡、150㎡の規制緩和とか、減歩緩和とか、そういう問題ではなくて、僕が言っているのは何故最初に最低の区画面積を決めないのか、それを決めることによって、要するに、安全で、安心できれいなまち、その一番大事な題目ができるのではないかと思うのです。

それをやらないで、このような数字ばかりを並べていて、何故、減歩緩和が必要なのか、それよりも何故最低面積を決めなければいけないのか、その最低住宅面積は何平米にしなければいけないのかということを最初に話さなければいけない。僕は最初から言っています。何故最初にそれをやらないで、このような、なんというかわけのわからないことを一生懸命説明しているのか、それには僕はちっともついていけません。

事務局

最低敷地の問題は区画整理後に発生する問題ですよ。

A委員

いや、そうではないです。区画整理の時にそれを決めておけば、発生しないのです。

事務局

それはできます。例えば、65㎡を100㎡にしようとすることは可能です。ただこれは特別な換地の方法です。

公共団体施行の場合、地積の適正化というのが条文であります。その場合、100㎡までを最低敷地であると決めた場合に、65㎡を持っていた方に35㎡を増換地して100㎡にするという方法があります。ただ、これは一般的に、難しい方法です。というのは、それだけ、通常減歩よりもさらにそういった増換地をする方への負担が出てきます。ですから採用している所はありません。

A委員

だったら、区画整理する意味がないじゃないですか。最初から言っている区画整理事業の大きな目的は、適正な住宅地の形成と言っていますよね。道路の形成もそうだけど、適正な道路、区画整理によって適正な住宅地、住宅区域の形成ということですね。安全、安心なまちづくり、それから火事に対する安全とかいろいろ言っています。だから、それは最低面積100㎡、例えば現在、今言われたように65㎡しかない人が100㎡にならなければいけないということですね。そういうことに対して、どのような態度で、市はこの区画整理をしようとしているのかというのが1つ。

2つ目は、その土地の再分割です。要するに100㎡、例えばある人は150㎡を持っているとする、それを区画整理後に3つに分けて、1つの区画を50㎡として3つに分けて、再分割してそれを分譲して売ってしまった、それは可能なことですね。今の話を聞いていると。それでは区画整理をやっている意味が全くないではないですか。我々がその平均22%の減歩率を出して、よいまちをつくらう、きれいなまちをつくらう、火事から、災害からまちを守ろうという時に全然話になっていないです。

事務局

1点目につきまして、65㎡の敷地を持つ方が何故100㎡にしないのか、それが適正なのではないかと、市の方としてはどう考えているのかというお話ですけども、区画整理をやっていくためには公共用地を生み出して再配置をしていく、再

配置をしていく中で、65㎡の方を100㎡にすると、35㎡分はその方に増換地になってしまう、増換地になれば、他の権利者からそれを負担していただく、負担の度合いがあります。

それから一方65㎡の方が35㎡分の土地を取得する。土地を取得したからには、これをどういうふうな形で、換地の公平性を保っていくかということ、やはり清算金になります。多額な清算金が発生してまいります。多額な清算金が発生した時に、その発生した方がお支払いすることができるのかどうかも、市としては考えなければなりません。

ですから、その適正化を行った方の負担、他の権利者に対する負担をやはり市としては考えなければいけませんので、今のこの現状の区画整理事業の中ではそれはできないです。

A委員

できないのではなくて、やろうとしないというだけですよね。要するに、先程の話に戻りますけど、増進率、土地価格の増進率を考えると、例えば、増進率が20%あったとします。そうすると、例えば65㎡が100㎡になった時に、その20%がそこで生まれてくるわけですよね。そういうことも勘案した上での最低土地面積、最低区画面積を決定しない限り、区画整理事業というのは、現在あるこの時点のことを考えるのではなくて、20年後、30年後の和光市を考えた時にどうあるべきか、ということを目標としてやっているわけですね。そういうことを聞いています。ですから、何故そういう大きな視点でこの区画整理事業を考えないのでしょうか。それが大きな問題ですね。

それともう一つ、先程の話が出てきた時に、事例として、10%、15%の減歩率ということの説明していましたが、今回の駅北口の区画整理事業では22%~23%ぐらいが平均減歩率だと聞いています。今回の駅北口の区画整理事業の中で10%、15%の減歩率の土地はあるのでしょうか。

事務局

あります。

A委員

どのくらいの面積ですか。

事務局

いえ、それはわかりません。個々にはあると思います。

A委員

あるのですか。

事務局

換地設計も、路線価の評価も何もしていない時点ではわかりません。10%の方はあると思います。

会長

少し整理しますと、質問の中で答えがなかったものも含めて、只今の質問について整理します。

まず、第二谷中地区、いわゆるこの区画整理とは違いますけれども、一応懸念して谷中地区という場所を出されたと思いますが、谷中地区はどんどん再分割され

て分譲されていることについて、まちがだんだん壊れていってしまうということが懸念されています。

それで、そういう所について、市としてそれについて分割されないような対応ができますかと、それについてどう考えていますかということ質問されました。それが1つです。

それから、2つ目は、この区画整理について、最小宅地をいくつにするかということ、今言った100㎡はこの区画整理においての100㎡なのですが、この区画整理が完成した後、地区計画なりだと思のですが、そういうもので、谷中地区みたいに細分化されてしまうから、いくら以上は分割されないように考えているのですか。小規模宅地まで150㎡以下も新たには分割できないようにするのか、あるいは最低限度の100㎡と決めてあるから、100㎡以下は分割できないようにするのか、いずれにしても、その辺りの基準はどう考えていますかというのが2つ目。

それから、もう1つは、区画整理において、せっかく区画整理をするのだから、最小敷地以下の100㎡以下のものについて、答えていると思いますけれども、100㎡以下の宅地をお持ちの方について、100㎡まで付け換地とかそういうふうなこと、増換地をして、100㎡以上にもっていくことについてはどう考えているのですかと、この3つですね。

そういうことです。3つです。

それを少しまとめてお答えいただきたいと思います。まず1つ目ですね。

谷中地区の例ということで、谷中地区は現在、地区計画がないために、100㎡を切った中で、敷地が細分化されております。地区計画を今後立てるのかどうかということに関しては、今ここの席上で、市の方針ということになりますし、それから地区計画の最低敷地も規制になるわけですから、皆様方のご理解とご説明をした上でないといけないということで、考えております。ただ、ここで、私どもが地区計画をかけますか、かけませんかということはちょっと申し上げることができないので、これは次回、考え方を話しさせて下さい。

それから2点目、駅北口はどういうふうに考えているのかということになれば、まちづくり条例の中でも開発行為によっては土地を細分化していくにあたっては、100㎡以下を作らないで下さいというような条文があります。都市計画法の中にも100㎡は下回らないようにして下さいというのがあります。それから区画整理法の中でも、良好な住宅地ということであれば、施行令の方で100㎡以上が望ましいということになっていることから今後皆様方に地区計画をご提案させていただきませうけれども、そのご提案の中で、100㎡という形で、最低敷地面積を設定していきたいというふうに考えています。

A委員
会長
事務局

C 委員 質問ですけど、A 委員が心配されているように、せっかくこう最低100㎡としたのに、それをさらに谷中では細分化しているとか、それを審議会とかあるいは市の方で条例みたいなものでやめさせるということはできるのですか。

事務局 これは地区計画ということですから、和光市が定めることができるわけです。ただ、そのためには、この審議会でご要望があったからすぐできるというわけではないものです。市として、やはりきちんとした方向性だとか、そういう明確な規制をかけるわけなので、明確な目的を示した中で、権利者の方とよく合意形成をとりながら進めていくということになります。

A 委員 くだいようですけど、区画整理事業の目的は、災害から住民の財産、生命を守ることですね。そのために最低面積を決めたり、そのためにその地区での家と家の間隔をあけたりしましょうということでもって始めたわけですね。それなのに今言っていることと全く相反していることなのです、やっていることが。最低面積を全く決めないで行う、地区計画がなかったからやった、何故市として地区計画を作らないで、区画整理事業をやっているのですか。それが僕にはわかりません。

だから、今度の区画整理事業でも、ある人が150㎡の土地があったとしたら、それを3つに分割して、50㎡の土地を3つ売ることができるということですね。そういうことは、区画整理事業の目的から全く反することではないですか。それが現在行われていることです。

D 委員 今のお話の中で、もし相続が発生して、相続税を払う場合、どうしてもそれを一部分割して、売らなければならない。そうすると、結局再分割というか建売住宅の業者をお願いして換金してということになりますよね。

会長 一応、C 委員の関係について、事務局の方で答えてはいるのですが、いずれにしても谷中地区でもこの地区でも、地区計画というのを作って、条例にかければ、条例で地区計画というのを作れば、一応今言ったように再分割はその後できない。その面積を決めて、100㎡なら100㎡というふうに最低面積を決めて、地区計画を条例で決めれば分割はできないという、法律的にはそうなっています。だから、その地区計画をこの区画整理の中で、区画整理した後、もしくは同時に地区計画をかけるのですか、どうでしょうかということで市の方に検討して下さいということをご質問しているのだと思います。

D 委員 いくら決めたって駄目ですよ。

A 委員 そうです。全くそうです。駄目です。要するに市がやる意思がなければ、さっき言われたように。

D 委員 意思があつたてなくたって、税金は払わなければならない。

C 委員 罰則が何か伴うのですか、決めた場合。

A 委員 決めたってやらなければ仕方ない。

会長 条例を決めれば、分割というのは許可になりませんので、分割できません。

A 委員 条例を決める、決めないが一番の問題なのです。

会長 だから、そこが問題です。

B 委員 こういう場所で、私たちも提案することはできないことなのではないでしょうか。

会長 当然、土地の最低基準とか、将来、区画整理をして、今 A 委員が言われたようにどんどん分割されてしまうのは、せっかく区画整理をしたのに困ると、そういうふうにスプロールするのは非常に困るので、地区計画をきちんと決めて下さいという提案については、審議会で決めるわけではないのですが、可能です。要望ですから。

事務局 北口につきましては、地区計画について考えておりますので、そういう前提があって地区計画とはどういうものかというのは説明させていただきます。それと、地区計画とは市で強引にできるものではありませんので、やはりそこに住んでいる皆様のある一定の合意がないと難しいので、市で例えば、100㎡以上は駄目ですよと、一方的に条例を作るわけにはいきませんので、それは十分地権者の皆様とお話をした中で、合意形成を図りながら決めていくものですから、この北口につきましては、そういった手続きを取りながら、谷中みたいなこと、再分割がないような方向性にもっていきたいとは考えています。

会長 ですから、地区計画をするのには一定の手続きが必要なわけですね。そうでないと、条例までもっていくというのはかなりの手続きが必要なわけですね。それは皆さんも含めて住民の方々のご意向によって、地区計画を作っていかなければならないので、反対されると、それはここで決めてもできないということがありますので。

E 委員 会長さんがおっしゃったように、A 委員から話があった件については、地区計画を定めることについてやっていただけるような方法を取っていただきたいという意見として報告の中に入れられればよろしいのではないのでしょうか。ここで、決められる問題ではないし、市で勝手に決めることもできませんから、それは地区の住民の方々が皆さんの総意の中で地区計画をやっていくということがあるので、是非そういう形でやってもらいたいというような趣旨をご意見として出されるということが一番よろしいのではないかと思います。

A 委員 そうですね。それしかないでしょう。要するに、区画整理事業と並行してやるか、あるいは今言った市のそういう考えがあると言うのだったら、最初にそういう考え、提案を出して、こういうことで並行してやりたいということをするべきではないでしょうか。

E 委員 そういうご指導をしていただきたいということを提案した方がよいかと思います。

A 委員 そう思います。

会長 そうですね。では、一応そういうことで、この地区の代表の委員さんのご希望ということでまとめていただきたいと思います。

C 委員 しかし、審議会の中でも今 D 委員が言われたように、たくさん土地を持っている人は分譲したい、相続税のことでそういうことを、決められたら困るという意見もあるでしょう。

会長 それは、手続きの中で、賛成する方と反対される方がおられるでしょうから、その辺は市の方も手続きを通して、そういう方の意見を聞きながらやっていく。反対の人ばかり多ければ、できないということもありますので、手続きはそういうことで、意向としては、中にはご心配されている人もいますが、方向性としては意見を聞いて決めていくこととなります。

E 委員 地区計画の中で、分割の方法だとかいろいろとやり方というのはあると思いますので、それは一概に 100㎡未満にははいけないとすると、200㎡以上の土地でないと分割が不可能となってしまいます。いろいろ方法論もあるので、地区計画の中で勘案していただければ、よりよいまちづくりというができるのではないかと思います。

 そういう指導を市が、地域住民の方々にアピールをして是非やったらいかがですかというような指導をしていただくという考え方で、こちらの方では意見を出すのが一番よろしいのではないかと思います。

会長 そうですね。D 委員の言われたような意見の方もおられるでしょうから、その辺のところは十分地区計画の中で勘案していただいて、それを進めていただけるように努力していただきたい。

事務局 いろいろな意見の方がいると思いますので、地区計画を定める時には、広く皆さんのご意見をお聞きしながら進めてまいります。

会長 事務局の方で十分検討して、進めていただきたいと思います。

 それでは、時間もお約束の時間の 2 時間を 10 分越えたのですが、あと 6、7、8、9 があるのですが、これを終わるのにどれくらいかかりますか。ここの換地は、結構重要です。あと、今後の計画、スケジュールの関係が残っているのですが、皆さんいかがですか。約束を少し越えているのですが、約束の時間ですので、また後日引き続きということにした方がよろしいでしょうか。

A 委員 それと同じことですが、この委員会が今年度中に消化しなければならない、消化したい議題、内容、日程についてやはりもう早く決めた方がよいと思います、と、同時にやはり、市からの一方的な説明だけではなくて、委員会というのは、委員会の中での議論が大切だと思います。ほとんど議論されないまま市の説明だけで終わ

ってしまう。ですから全体の内容、議題、それと同時に日程を決めましょう。

会長

はい。只今 A 委員の言われたように、スケジュール、それから決めたいこと、その辺をはっきりですね。次回でよろしいですね。

A 委員

次回をいつにするかですね。

事務局

こちら先程言ったこういう区画整理に関する地区計画とかいろいろありますので、やはり委員さんの中でいろいろこう議論していただきたいと思いますので。

B 委員

前回、タイムスケジュールのことも話をさせてもらったと思いますが、前回の時点でもう半年遅れていると、今回新しいタイムスケジュールを出してもらおうという約束だったはずですけど、今日は何もない状態で、このあたりがまたお約束と違ってずれてきていると思います。

会長

事務局の方、スケジュールについて簡単にさらっと、もし資料があるなら皆さんにお配りするとか、ご説明いただきたいと思います。スケジュールについて約束してあるわけですから。

事務局

前回お話のありました工程の遅れについて、資料としてお配りできなかった理由を少しお話させていただきます。

第 6 回審議会において、遅れているということに対して、実現可能な、もう少しきちんとしたスケジュールの中で、事業を進めていくということが、効率的な事業であり、早くそういうものをもう一回作成するようお話がありました。

施行期間を 15 年間と定めていることから、仮換地指定をなるべく早く実施し、工事に着手したいため、最初の工程表が駆け足的な工程になってしまいご迷惑をおしまして、本当に申し訳ございませんでした。

現在、まちづくりという事業であり、再度見直す点はないかということで考えております。これは、設計図を見直すということになりますが、大きな変更ということではなく、安心、安全なまちづくりの中で、歩道が少ないということがやはり、これから将来のまちづくりにおいてどうなのかということも含めまして、そういったところをもう一度見直させていただきたいと考えております。

どこを見直すかについて、具体的にお話することができなくて、大変申し訳ないのですが、見直しには県との協議だとか詰めなければいけない作業がありますので、次回にお示しさせていただきたいというふうに思っています。

ご理解いただければと思います。

今後工程がどうなってくるかということになりますけれども、概略換地を 8 月ということ、当初、工程表を出させていただきました。それができておりません。その間に審議すべき事項として皆様方にいろいろなお説明をしまいいりまして、諮問することもまだできていない状態です。

現在考えている設計図の変更は、換地の方針や換地設計基準に大きく影響するものではないので、このまま進めさせていただき、基準などについては、皆様方に諮問や特別な宅地の同意をいただいて参ります。同時に設計図の変更も進めていきます。

A 委員
事務局

設計図は現在の設計図のことですか。

はい。1月、もしくは2月頃には、設計図の見直しについて、審議員さんの皆様方にご説明いたします。また、権利者の方々にも周知しなければいけませんので、権利者の方々に全体説明会を開催しようと考えており、これを1月か2月に実施していきたいと思います。

実施後、見直した図面で換地設計を行います。概略換地として割り込んでいったものをお示しして個々に個別説明をしたいということで考えております。このため概略換地の個別説明は概ね平成23年度の4月か、5月くらいまでずれ込んでいってしまうと考えております。ただ、それにつきましても、もっと詰めていかなければいけませんので、見直し作業と2工程をマッチングさせるようにしてこの次は作成させていただきたいというふうに思っております。

遅れ遅れということで大変申し訳ございませんが、今しかないということで考えておりますので、ご理解いただきたいと思います。

会長

今、事務局の方から説明がありましたように、一番初めのスケジュールについてはかなり無理な急ぎすぎた計画を皆さんにご説明したという、まず第一点はそういうお話でした。

それから、当然今の計画の中で、歩道をつけるとかいろいろとその他のご意見、たぶんいろいろあるのだと思いますが、そういった計画の見直しをしなければいけないということについて、それを含めてスケジュールをこれから作成するというところで、その点の遅れを入れて考えなければいけない。その辺について、もっときちんと詰めて、実際の施行のきちんとしたスケジュールを次回に提出して説明したいとこういうことでよろしいですね。

事務局
B 委員

はい。

今、見直しとおっしゃられましたけれども、見直しはよいと思います。今だからできるという。でも、これは3ヶ月後にまたもう一回見直すとかって、それっていいのでしょうか。今回の見直しも突然降って湧いたような気がします。今までこういうスケジュールの中で、いついつの頃に見直しが入りますみたいなのは何も伺っていない状態で、今回の見直しですよね。ということは、今後もまた見直しがどこかであったらまた遅れるじゃないですか。その辺のところを伺いたいです。

A 委員

今後の対策として提案ですけれども、例えば今日の議題について非常に重要なこ

とでした。ここに来てから、資料1、2、3、4、5をいただきました。そういう資料を例えば2週間前にいただければ、皆さん読んできて、ある程度理解できていると思います。要するに、我々の能力をもう少し評価していただければ、読んできて、それがある程度理解できているものは、ここで、再度説明しなくてもよいわけです。それをやっていたから、今まで半年間ずっと遅れてきたわけです。それをやめましょうと前回決めたわけですよ。それにも関わらず、またここに来てから同じように資料が配付されています。よい資料だと思います。だけど、資料の配付というのは、申し訳ないけれども2週間前にいただければ、我々は読んできます。読んできて、理解してその上で話し合いをしましょう。それが前提だと思いますが、皆さんどうでしょうか。

会長

今、その関係と、2つご質問がありまして、1つは今度の変更のスケジュールが出てきて、再度また変更、変更という重なった変更があってどんどんスケジュールが遅れるということについて、ご心配の提案がございました。

それからもう1つ資料は早く出して下さい、説明は重点的に簡略にして下さいというご意見でございます。それが2点。

事務局

まず、1点目の、見直しを今回して、また次も変更、また次も変更という形にならないかどうかということですが、大変ご心配をおかけしまして申し訳ございません。

大きな変更点としましては、今回が大きな変更をするということで考えておりますので、次々と大きな変更を繰り返していくということは考えておりません。

これから換地設計をした中で、換地に支障がない範囲で、道路なら例えば1mずれたりとかということは、これは考えられます。これは軽微な変更という形で考えていただければと思います。そういった小さな所は、これは換地設計上、やむを得ず発生してくることはありますが、このように大きな転換期を迎えるのを何回も行うということでは考えておりませんので、ご理解いただければと思います。

それから、2点目につきましては、資料に関係することについては、本当に大変申し訳ございません。こちらの事務局の手際の悪さから、当日ということになってしまいまして、2週間前ということであれば、みなさまに読んでいただけるということでございますので、次回から事前にお配りできるようにさせていただければというふうに思っておりますのでよろしくお願いたします。

会長

資料は出来上がったから、できるだけ早く皆さんにお配りしていただきたいと思えます。

事務局

そうですね。他の審議会でも当然、各委員さんに配るのはやはり最低でも1週間前というのがありますので、今回当日で申し訳ありません。今後こういうことなの

いようにいたします。

会長

次は引き続きになりますけれども、その他、何かご質問がありますか。

事務局

次回の審議会の日程につきましては、そちらに11月のカレンダーがありますが、1ヶ月くらい先と言いましても連休を外して、24日か25日に皆様方のご都合がよろしければ設定の方をお願いしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いしたいと思います。

A委員

質問ですけれども、そんな悠長なことでもよろしいのですか。僕が最初に質問したのは、例えば、今年度の全体のスケジュールを考えた時に、そんな悠長なことを考えていたらこの会議は進んでいかないと思います。ですから、やはり最低でも1ヶ月に1度、3週間に1度、例えば、今回積み残した荷物については、これは2週間後にやるとか、そういう考えでやらないと追いつかないです。別に僕は審議会に出たいから言っているわけではなく、積み残した荷物はやはり早いところ処理しなければいけないと思います。

事務局

A委員がおっしゃったように、積み残しの部分だけの、ということであれば、こちらの方も特に準備する資料はないので、あとは委員の皆さんのご都合ですけれども。

会長

会長としての意見ですが、積み残しと今の換地方針の説明をされましたけど、事務局から、そういうふうな一方的な語句の説明だとか、制度の説明だとかいうものがあれば、それを合わせてやってしまった方がよいと思います。積み残しだけで、皆さんに来ていただくのではなくて、その後に実質的なものに入った方がよいと思うのですが、そういう形の方がよろしいでしょうか。

A委員

その時に、全体的なスケジュールがわかるような説明をしていただきたい。そうすることによって、我々が今どの位置にいるのか、それがわかれば、もっと効果的な会議ができるのではないかと思います。

会長

あと、それに足してスケジュールということのようですので。

E委員

あまり、細かいスケジュール、手続きなんかはいらないので、大きな流れの中で、この辺だからこうしたいというのがわかるようにしてもらえばよろしいかと思いません。あまり細かい枝葉末節までやるのではなくて、審議会として、どういうふうにやっていけばいいのかという大まかなところを掴んでもらえば良いと思います。

A委員

全体の流れがわかればよいと思います。

会長

そういうことで、できるだけ努力、努力と言うより是非準備していただきたい。そういうことも含めて、次回の日程について決めたいと思います。

(日程調整)

事務局

11月11日(木)18時からということで、次回審議会を開催いたします。

会長

それでは、長時間の間大変ご熱心にご審議いただきまして、ありがとうございます。これをもちまして、本日の審議会を閉めさせていただきたいと思っております。ありがとうございました。